



Ruimtelijke onderbouwing Eiteren IJsselstein

Gemeente IJsselstein

Ruimtelijke onderbouwing Eiteren IJsselstein

Inhoud : Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer : 134 - 012

Profitmanagernummer : P171252

Opdrachtgever : AM bv en RIZ bv

Opsteller : [REDACTED]

Status : definitief

Datum : 7 februari 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

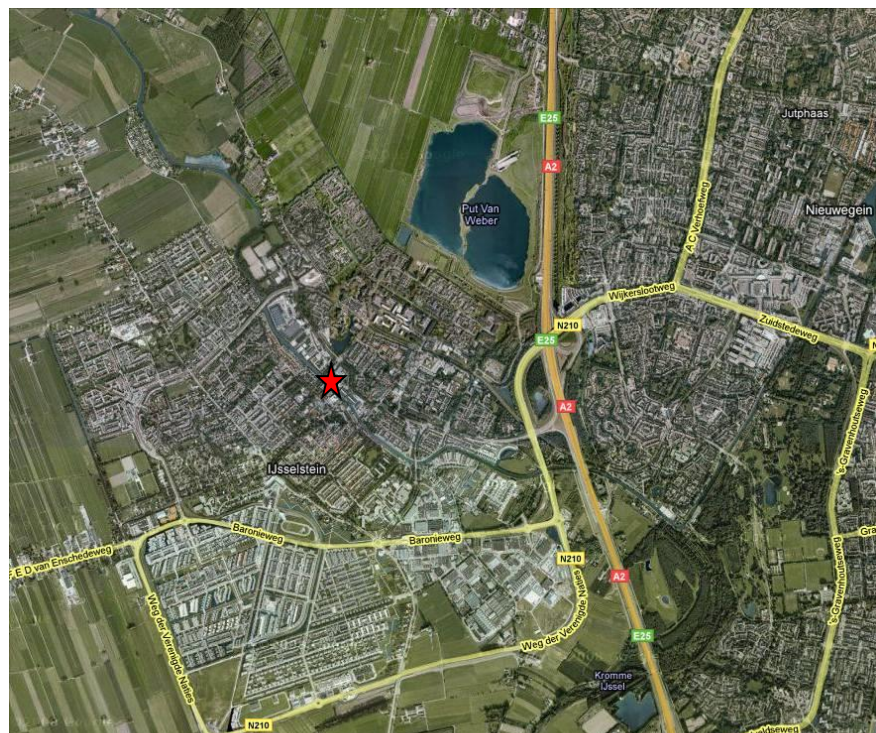
IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing	1
2	Omschrijving van het project.....	3
2.1	Bouwplan	3
2.2	Afwijking bouwplan mbt bouwhoogten	4
2.3	Afwijking verkavelingsplan.....	5
3	Milieuaspecten.....	6
3.1	Water	6
3.2	Bodem	7
3.3	Geluid	7
4	Overige aspecten.....	8
4.1	Inleiding	8
4.2	Parkeerbeleid.....	8
4.3	Verkeersplan.....	9
4.4	Flora en fauna.....	9
5	Belemmeringen.....	11
6	Duurzaamheid.....	12
6.1	EPC-norm	12
6.2	Gesloten bodemenergiesystemen.....	12
6.3	GPR score	12
7	Resultaten overleg met andere overheden en instanties	13
7.1	Redelijke eisen van welstand	13
7.2	Omgevingsdialoog	13
7.3	Brandweer	13
8	Economische uitvoerbaarheid.....	14

BIJLAGE(N) bij toelichting

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeer**
- Bijlage 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek**
- Bijlage 3. Verkeersplan**
- Bijlage 4. Toets flora en fauna**
- Bijlage 5. Notitie waterhuishouding**
- Bijlage 6. Geohydrologisch vooronderzoek gesloten bodemenergiesystemen incl onderbouwing in mail en onderzoek dimensionering**
- Bijlage 7. Memo Hoogheemraadschap “de Stichtse Rijnlanden”**
- Bijlage 8. Principe welstandsadvies Mooizicht**



Ligging plangebied in groter verband met aanduiding plangebied (rode ster)

1 INLEIDING

1.1 Doelstelling van de ruimtelijke onderbouwing

Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van IJsselstein het bestemmingsplan Oranje-Nassaukades – Eiteren vastgesteld, bekend onder NL.IMRO.0353.201004ONEiteren-Vg01

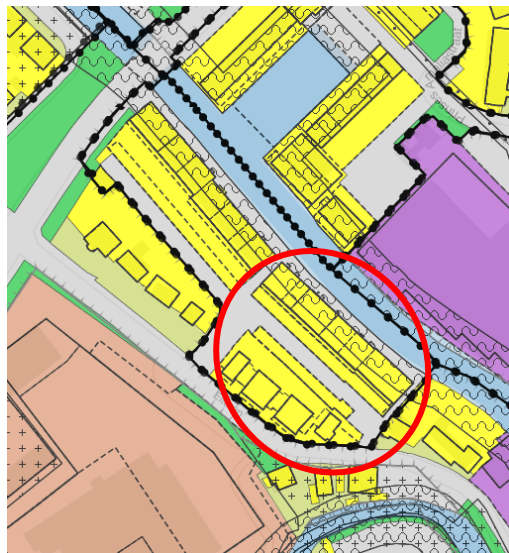


Fig. 1. Bestemmingsplan Oranje Nassaukades – Eiteren.
Te ontwikkelen gebied binnen rood kader

Het noordwestelijk gelegen deel van het bestemmingsplan is reeds na vaststelling van het bestemmingsplan ontwikkeld.

Initiatiefnemer (AM bv en RIZ bv; hierna te noemen AM) wil de laatste fase van Eiteren ontwikkelen. Dit betreft het zuidoostelijke deel van het bestemmingsplan Oranje – Naussaukades – Eiteren. (zie figuur 1)

In deze fase worden 17 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft de bestaande planologisch bouwbaarheid aangepast. Dit plan wijkt op onderdelen af van het oorspronkelijke plan als gevolg van marktontwikkelingen. Het oorspronkelijke plan met wonen op de verdieping is achterhaald en niet wenselijk.

Onderhavig plan gaat uit van 17 woningen van circa 145 tot 180 m² gebruiksoppervlak in een prijsklasse van circa € 450.000 tot € 800.000,- vrij op naam.

Het gaat om 12 kadewoningen, 4 twee-onder-één kap- woningen en 1 vrijstaand/geschakelde woning. Dit plan komt qua programma in grote lijnen overeen met het oorspronkelijke plan. De afwijking betreffen ondergeschikte onderdelen van het bouwplan, het parkeren en de inrichting van de ontsluiting.

Teneinde het op onderdelen aangepaste bouwplan juridisch en planologisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing vereist, waarmee een aanvraag kan worden gedaan voor een buitenplanse omgevingsvergunning.

Het vigerende bestemmingsplan maakt het bouwen van 17 woningen reeds direct mogelijk; de benodigde onderzoeken voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan zijn reeds in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Oranje – Nassaukades – Eiteren verricht.

In het kader van deze onderbouwing is een actualiserend bodemonderzoek, een watertoets en een Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd. Dit laatste in het kader van een goede ruimtelijke ordening: de gronden hebben namelijk geruime tijd braak gelegen.

2 OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Bouwplan

Zoals hiervoor reeds aangegeven wijkt het recent ontwikkelende bouwplan in beperkte mate af van de regelingen in het bestemmingsplan:

- a. Er wordt incidenteel afgeweken van de bouwhoogten.
- b. De begrenzing van de woonbestemming/verkeer - verblijfsbestemming wordt incidenteel aangepast.
- c. De woningen gelegen aan de zuidzijde worden deels buiten de bouwvlakken gebouwd.
- d. Het parkeerbeleid vraagt om een heroverweging, vanwege het aangepaste aantal woningen en de veranderde begrenzing van de woonbestemming/bestemming verkeer – verblijf.
- e. Het bouwplan omvat 17 in plaats van 20 grondgebonden woningen, een deel van de gronden met de bestemming Wonen, zal worden ingericht als openbaar gebied en vice versa

De afwijkingen kunnen in het algemeen worden onderbouwd door enerzijds de afwijkingen van het bouwplan (maatvoering/vormgeving) en anderzijds de afwijking van de verkaveling (bouwvlakken/ openbaar gebied en wonen)

De nieuwe verkaveling ziet er als volgt uit:



Fig. 2 Verkaveling

Het plan omvat de bouw van twee woningtypen: de kadewoningen en de 30er jaren woningen; zie hieronder de impressies van de woningtypen:

Kadewoningen



30er jaren woningen



2.2 Afwijking bouwplan mbt bouwhoogten

De afwijkingen in bouwhoogten ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn als volgt inzichtelijk te maken:

De verkaveling van de 30er jaren woningen bestaat uit twee tweeaaneen gebouwde woningen en één vrijstaande woning. De nokhoogte van de twee aaneengebouwde woningen zijn c.a. 11,5 m, hetgeen afwijkt van het vigerende bestemmingsplan, waar de nokhoogte voor deze woningen maximaal 10 m bedraagt.

De reden voor deze afwijking is dat een goede verhouding dakhelling/ goot-nokhoogte een groter nokhoogte noodzakelijk maakt.

Bij de kadewoningen betreft het een zeer beperkte afwijking in de hoogtematen: voor de woningen op de kavels 11 en 12 is de goothoogte 9,65 m in plaats van 9,5 m.

2.3 Afwijking verkavelingsplan

De afwijkingen in het verkavelingsplan kunnen als volgt worden weergegeven:



Fig. 3 afwijking verkaveling

De lichtblauwe vlakken geven de bouwvlakken van het vigerend bestemmingsplan weer. Uit de onderliggende verkaveling blijkt dat de hoofdgebouwen ten behoeve van de 30er jaren woningen anders zijn verkaveld.

De donkerblauwe lijn geeft de vigerende begrenzing van de bestemmingen aan. Bij de kadewoningen zal een deel van de aan de oostelijke zijde gelegen gronden worden ingericht als een- aan kopers uit te geven - parkeervoorziening, i.t.t. de vigerende bestemming, dat hier wonen is.

De afwijking voor wat betreft de inrichting van openbaar gebied betreft o.a. omzetten van een achterweg naar een – aan kopers uit te geven - pad en het parkeren op een andere wijze op te lossen. (zie par. 4.2. en 4.3.)

3 MILIEUASPECTEN

3.1 Water

Bij elke ruimtelijke procedure dient een watertoets door het Hoogheemraadschap “De Stichtse Rijnlanden” (HDSR) te worden gedaan.

Het Hoogheemraadschap heeft in een memo d.d. 9 mei 2018 (zie bijlage 7) aandacht gevraagd voor diverse waterstaatskundige aspecten:

3.1.1 Hemelwaterafvoer

Het Hoogheemraadschap stelt als voorwaarde bij rioolwaterafvoer dat er geen uitlogende materialen worden toegepast als zink, lood, koper en PAK houdende materialen voor dak, dakgoten en regenpijpen. Het is van belang afstromend schoon hemelwater van schone oppervlakken te scheiden van afvalwater en te laten infiltreren in de bodem of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater.

3.1.2 Toename verhardingen

Conform de provinciale waterverordening heeft het HDSR het watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast. In de berekening van de wateropgave in 2012 heeft het hoogheemraadschap het terrein van de nieuwbouwlocatie (afwijkend van het vigerend bestemmingsplan) meegenomen als volledig onverhard oppervlak.

In de notitie Waterhuishouding Eiteren (RPS d.d. 5 februari 2019 zie bijlage 5) is weergegeven wat de bergingsopgave in het gebied is: met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het gebied toe met 1.568 m²

In de notitie wordt nagegaan op welke wijze er invulling kan worden gegeven aan de bijbehorende bergingsopgave. Geconstateerd wordt dat met het realiseren van de infiltratiekoffers als voorgesteld in de notitie, invulling kan worden gegeven aan de gevraagde bergingsopgave van HDSR.

3.1.3 Dubbelbestemming Water - Waterkering

In het plangebied bevindt zich de regionale kering die langs de Hollandse IJssel ligt. Het plangebied raakt zowel de waterstaatswerkzone als de beschermingszone. Het waterschap is beheerder van deze waterkering.

Deze kering heeft door zijn beschermde status een beperkende werking voor de mogelijkheden van (delen van) het plangebied.

Voor ontwikkelingen in de zone Waterstaatswerk gelden de volgende randvoorwaarden:

- a. Geen kelders, ook niet in later stadium (ook andere afgravingen te behoeve van ruimten in de ondergrond, installaties voor aardwarmte etc. zijn niet toegestaan);
- b. Kabels en leidingen moeten (indien nodig) voldoen aan VTV (Voorschriften Toetsen Veiligheid) en (indien nodig) aan NWO (Niet Waterkerend Object) ook moeten ze voldoen aan de geldende NEN - normen in waterkeringen (o.a. NEN 3650-3651 etc.). *In casu is door het Hoogheemraadschap aangegeven, dat een berekening als aangegeven niet nodig is.*
- c. Er zijn geen mogelijkheden voor realisatie van (permanente) aanlegplaatsen.

Het bouwplan voldoet aan deze ruimtelijke randvoorwaarden.

3.2 Bodem

Op 26 november 2018 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door (Aelmans Eco BV.nr E183184.009.R1/GHA; zie bijlage 1)

De conclusie van het onderzoek is dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de grond en het grondwater, deze vanuit milieu hygiënisch oogpunt volgens de onderzoekers geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik en de bouw van de woningen. In het rapport wordt voorts geconcludeerd dat conform de afgegeven beschikking van de Provincie Utrecht, er geen beperkingen en/of nazorgmaatregelen van toepassing zijn op de locatie en voldoet deze aan de functie “wonen met tuin”.

3.3 Geluid

Op 29 januari 2019 is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (LBP Sight R070670ah.18DVG27.ka; zie bijlage 2). Daarin is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen binnen het plangebied onderzocht en zijn de onderzoeksgegevens getoetst aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- a. Utrechtseweg: de geluidbelasting is maximaal 39 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.
- b. Oranje Nassaulaan: de geluidbelasting is maximaal 45 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrens-waarde van 48 dB niet overschreden.
- c. 30 km/uur-weg Eiteren: de geluidbelasting is maximaal 51 dB. De geluidbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 53 (48+5) dB voor gezoneerde woningen. Hiermee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat er geen bezwaren vanuit de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid zijn tegen de nieuwbouw.

4 OVERIGE ASPECTEN

4.1 Inleiding

De overige voor deze onderbouwing relevante aspecten zijn:

- a. Het parkeerbeleid
- b. De toets flora en fauna

4.2 Parkeerbeleid

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad het parkeerbeleidsplan IJsselstein vastgesteld; dit beleid is nog steeds van kracht.

Om voldoende parkeergelegenheid voor bewoners te garanderen, moeten nieuwe parkeervoorzieningen worden aangelegd of gebouwd. In het parkeerbeleidsplan zijn dan ook specifieke normen en regels opgenomen voor parkeren. Deze normen gelden in ieder geval voor nieuwbouwsituaties. Ook bij uitbreidingen dient in ieder geval de uitbreiding volgens deze normen te worden beoordeeld.

Uitgangspunten parkeren

Voor IJsselstein wordt qua stedelijkheidsgraad uitgegaan van een matig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de 'schil'. Dit betekent dat de parkeernorm tussen de 1,3 en 1,9 parkeerplaatsen per woning ligt (afhankelijk van de prijsklasse).

Een en ander betekent dat het aantal parkeerplaatsen dat volgens gemeentelijk beleid nodig is als volgt kan worden berekend:

12 x rijwoning	x 1,7 (parkeernorm) =	20,4 parkeerplaatsen
5 x 2-kap/vrijstaand	x 1,9 (parkeernorm) =	9,5 parkeerplaatsen
5 parkeerplaatsen extra westzijde		5 parkeerplaatsen

Beleidsmatig nodig

34,9 parkeerplaatsen

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen:

22 parkeerplaatsen aan de oostzijde	22 parkeerplaatsen
5 x 2-kap/vrijstaand (incl kettingbeding) x 1,5 (parkeernorm) =	7,5 parkeerplaatsen
2 pp kavelnr 12 eigen terrein	= 2 parkeerplaatsen
7 parkeerplaatsen extra westzijde	= 7 parkeerplaatsen

Daadwerkelijk ingevuld

38,5 parkeerplaatsen

In het bestemmingsplan wordt in hoofdzaak uitgegaan van parkeren op eigen terrein. In het parkeermodel krijgen de 5 twee-onder-één kap/vrijstaande woningen en één kadewoning twee parkeerplaatsen op eigen terrein (voor de 5 twee-onder-één kap/vrijstaand geldt als parkeernorm voor de achter elkaar gelegen parkeerplaatsen 1,5 pp; voor de kadewoning is de parkeernorm 2) en 11 van de 12 kadewoningen krijgen 2 parkeerplaatsen in het privé-parkeercluster, waarvoor een parkeernorm van 2 van toepassing is.

Conclusie

Het bouwplan voldoet ruimschoots aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.3 Verkeersplan

De ontsluiting binnen het bouwplan (en directe omgeving) wordt enigszins gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Met name het omzetten van een ontsluitingsweg naar een achterpad maakt dat het gebied op een andere wijze zal worden ontsloten. Onderstaande afbeelding geeft zowel de parkeerplaatsen als ook de ontsluiting weer.

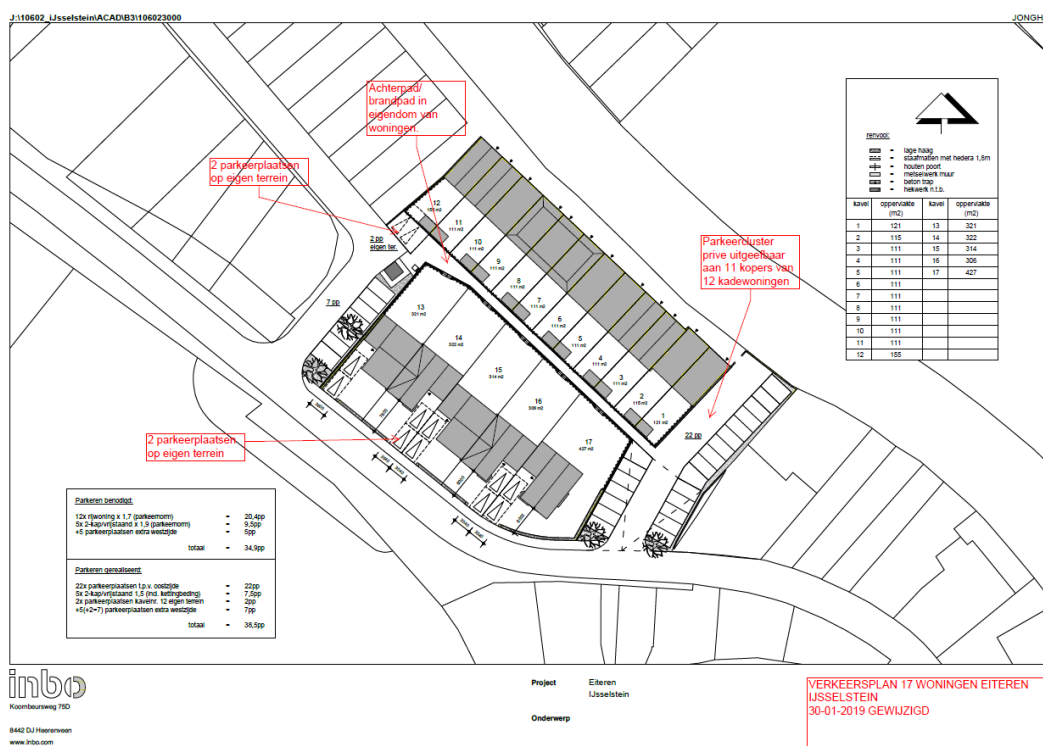


Fig 4. Ontsluiting en parkeren (zie verbeelding op A4 formaat verkeersplan bijlage 3)

4.4 Flora en fauna

Op 1 augustus 2018 is een toets flora en fauna uitgevoerd (Staro bv zie bijlage 4). Deze toets bevat de volgende conclusies:

1. Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers en weekdieren is uit te sluiten.
2. In het plangebied komen mogelijk enkele exemplaren voor van de algemene amfibieënsoorten gewone pad en bruine kikker (beide §3.3 Wnb) en grondgebonden zoogdiersoorten egel en algemene (spits)muizensoorten (alle §3.3 Wnb). De voorgenomen ontwikkeling heeft tot gevolg dat individuen van deze soorten worden verstoord. In provincie Utrecht geldt voor deze soorten

amfibieën en zoogdieren bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet nodig mitigerende maatregelen te nemen voor deze soorten.

3. Het plangebied is geschikt als broed- en foerageergebied voor algemene vogelsoorten. In de directe omgeving van het plangebied en in de nieuwe situatie is broed- en foerageergebied voor algemene vogels aanwezig. Zodoende ontstaan geen negatieve effecten op het broed- en foerageergebied. Door bomen, struiken en vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen, kunnen negatieve effecten op broedende vogels worden voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten in het plangebied is uit te sluiten. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor huismussen die mogelijk in de gebouwen in de omgeving het plangebied nestplaatsen hebben. De voorgenomen plannen hebben tot gevolg dat het plangebied tijdelijk (gedurende de bouwwerkzaamheden) niet geschikt is als foerageergebied. In de nieuwe situatie kunnen huismussen foerageren in de tuinen bij de nieuwe woningen. Daarnaast blijft in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied behouden. De voorgenomen plannen hebben zodoende geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van foerageergebied van huismussen.
4. Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op het foerageergebied van vleermuizen. In het plangebied en de omgeving blijft voldoende foerageergebied beschikbaar.
De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied is uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg hebben, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van algemene vogelsoorten.

5 BELEMMERINGEN

De kabels en leidingen en de eigendomsituatie dienen inzichtelijk te worden gemaakt..
Bij de aanvraag worden met behulp van technische tekeningen en kaarten beide aspecten nader toegelicht.

6 DUURZAAMHEID

6.1 EPC-norm

Ten aanzien van het te realiseren bouwplan is de gemeente met de ontwikkelaar overeengekomen dat alle woningen duurzaam worden gebouwd. Dit houdt in dat ze energiezuinig zijn en dat gebruikte materialen zoveel mogelijk herbruikbaar en onderhoudsarm zijn.

Het streven is om de woningen mogelijk energieneutraal (EPC=0) maar in elk geval minimaal te voldoen een EPC norm van 0,2.

6.2 Gesloten bodemenergiesystemen

De uitvoering van de nieuwbouw zal gasloos zijn. Ontwikkelaar AM heeft het voornemen voor de warmtevoorziening gebruik te maken van een warmtepomp-systeem zoals bijvoorbeeld een bodemwarmtepompsysteem en/of een luchtwarmtepomp.

Op basis van het geohydrologisch vooronderzoek gesloten bodemenergiesystemen (if technology, 24 juli 2018; onderbouwing in mail d.d. 30 jan 2019 en onderzoek dimensionering d.d. 30 jan 2019: zie bijlage 6) kan worden geconcludeerd dat de opbouw van de bodem op de projectlocatie geschikt is voor het toepassen van gesloten bodemenergiesystemen bestaande uit verticale bodemlussen.

6.3 GPR score

Duurzaamheid kan in kaart worden gebracht door het aangegeven van een GPR (gemeentelijk praktijk richtlijn) beoordeling.

De GPR Gebouw brengt de duurzaamheid van gebouwen in kaart door middel van rapportcijfers op basis van vijf thema's. Deze thema's zijn energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Bij onderhavige ontwikkeling is het uitgangspunt dat de GPR minimaal de score 7 bedraagt met de ambitie van een score 8.

7 RESULTATEN OVERLEG MET ANDERE OVERHEDEN EN INSTANTIES

7.1 Redelijke eisen van welstand

De bouwplannen zijn, in het kader van de toetsing aan de redelijke eisen van welstand, op twee momenten in het ontwerpproces voorgelegd aan de ruimtelijke kwaliteitscommissie Mooizicht. (Principe welstandsadvies Mooizicht, d.d. 17 februari 2018 en 14 september 2018; zie bijlage 8). Mooizicht adviseerde positief en oordeelde het voornemen als volgt:

“Op hoofdlijnen passen de plannen binnen het bestemmingsplan. De commissie is overtuigd van de kwaliteiten van het plan”.

7.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft medio 2018 de buurt geïnformeerd inzake de voorgenomen plannen, wat niet geleid heeft tot wezenlijke aanpassingen. Tijdens de procedure vergunningsaanvraag zal er nogmaals met de buurt/omgeving gecommuniceerd worden.

7.3 Brandweer

Ten behoeve van de brandveiligheid wordt– in overleg met de brandweer (Veiligheidsregio Utrecht) – binnen het gebied een droge blusleiding aangelegd van het Oranjelaantje naar de voorzijde en halverwege de kadewoningen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bouwproject alsmede de bijbehorende ontwikkelings - en plankosten worden op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd.

Ontwikkelaar AM heeft zich door ondertekening van een planschadeovereenkomst met de gemeente IJsselstein gebonden aan de voorwaarde dat eventueel uit het bouwplan voortvloeiende, voor tegemoetkoming in aanmerking komende, planschade volledig aan de gemeente wordt gecompenseerd.

De met de ontwikkelaar reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan Oranje-Nassaukades –Eiteren gesloten exploitatieovereenkomst behoeft als gevolg van de gewijzigde situatie van het bouwplan enige aanpassing. Het betreft de door AM aan de gemeente te verkopen grond ten behoeve van het openbaar gebied. Bij de aanvraag wordt hiertoe een tekening toegevoegd.